

Ausübung Vorkaufsrecht

zur Stv am 19.07.2022

Worum geht's?

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

RechtsGL: § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

Über das Ausüben des Vorkaufsrechtes entscheidet die Stvv.

Verkaufsgegenstand

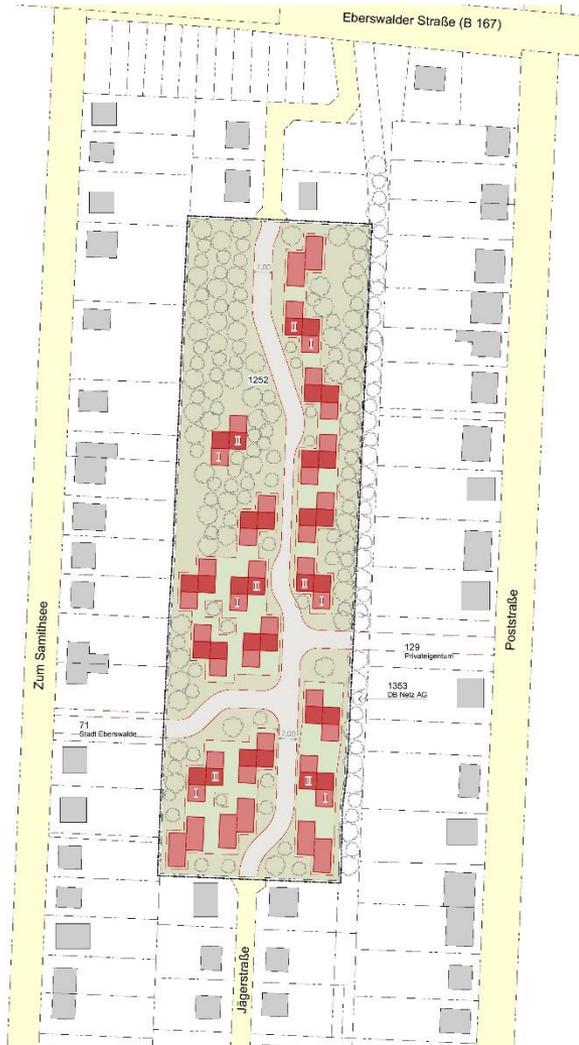
- Flurstück 1252, Flur 1, Gemarkung Finow Größe: 17.082 m²



Besondere Kaufvertragsregelung

- Der Käufer beabsichtigt mit dem Kauf des Grundstücks, dieses zu Bauland zu entwickeln.
- Vereinbarte Kaufpreisanpassung für den Fall der Erfüllung von 3 Bedingungen
 1. der Zulässigkeit einer Wohnentwicklung in einem geänderten Bebauungsplan und
 2. der Schaffung von Planungsrecht für 10.000 m² Bruttogeschossfläche oder 20 EFH oder Reihenhäuser oder Doppelhaushälften und
 3. in einem Zeitraum innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundungstag

Entwicklungsabsicht des Käufers



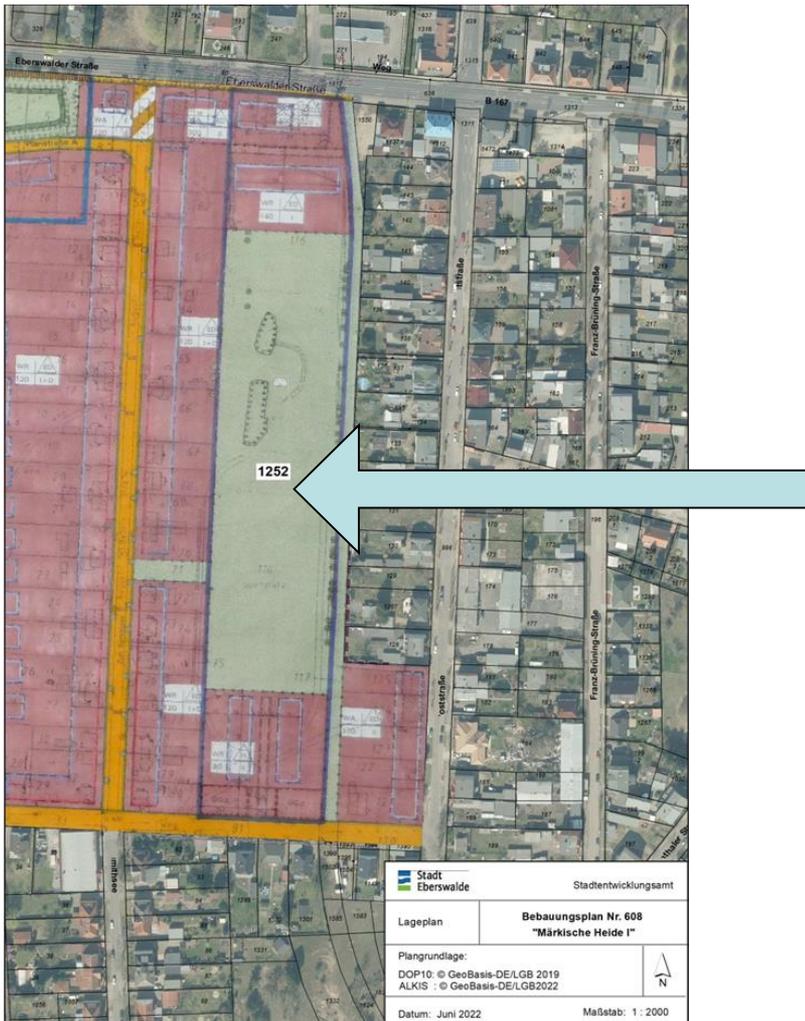
-  Grünfläche mit Bodenanschluss
-  Grünfläche auf der Grünebene
-  private Verkehrsfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Bestandsgebäude
-  Neubau
-  Baugrundstücksgrenze
-  Grundstücksgrenze

Baugrundstücksgröße		17.495,0 m ²		GRZ 1	GRZ2	GFZ	
				0,00	0,00	0,00	zulässig
				0,18	0,27	0,44	geplant
Bezeichnung	NA	I	II	III	GR	GR + NA	BGF
Summe GR	1.662,0 m ²	-	1.943,5 m ²	1.267,5 m ²	3.211,0 m ²	4.873,0 m ²	
Summe BGF	-	-	3.887,0 m ²	3.802,5 m ²			7.689,5 m ²

Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Nr. 608 „Märkische Heide I“
rechtswirksam seit 1998

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit
dem Zweck „Parkanlage“



Planungsrechtliche Situation



Bebauungsplan Nr. 608 „Märkische Heide I“, 1. Änderung

- rechtswirksam seit 2002
- Anlass: Änderung der Wohnbauflächen hinsichtlich Erschließung und überbaubarer Grundstücksfläche

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Zweck „Parkanlage“

Legende	
	Flurstück 1252
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 608 "Märkische Heide I" - 1. Änderung
	Stadtentwicklungsamt
Anlage2	Bebauungsplan Nr. 608
Lageplan	"Märkische Heide I" - 1. Änderung
Plangrundlage:	
DOP10: © GeoBasis-DE/LGB 2019	
ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB2022	
Datum: Juni 2022	Maßstab: 1 : 2000

Prüfergebnis der Verwaltung

- Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans 608 „Märkische Heide I“
- Für das Flurstück 1252 ist eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

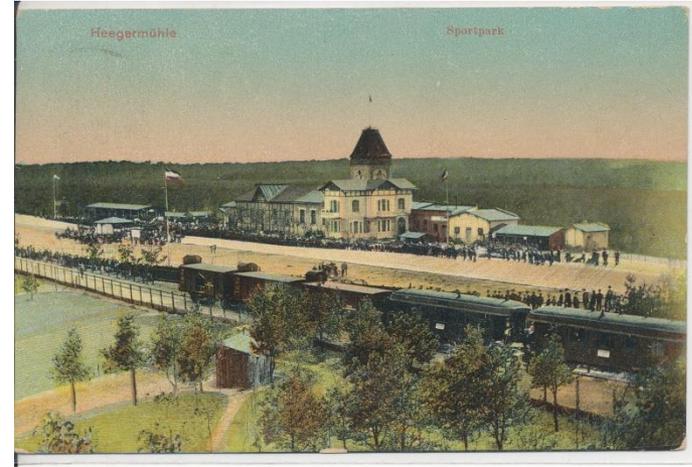
Ergebnis: Voraussetzung für Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben

- Notar, Käufer und Verkäufer sind über das Interesse der Stadt, das Vorkaufsrecht auszuüben, informiert.
- Die Käuferseite lässt sich durch einen Rechtsanwalt vertreten – Akteneinsicht wurde auf Antrag gewährt.

Nutzung früher vs. heute



Quelle:
Museum
Eberswalde



Quelle:
Museum
Eberswalde



Quelle:
Stadtentwicklungsamt
Stadt Ebersw. 07.2022



Quelle:
Stadtentwicklungsamt
Stadt Ebersw. 07.2022

Ist die Festsetzung noch zeitgemäß?

Pro öffentliche Grünfläche:

- Klimaschutz /Klimaanpassung (CO₂-Speicher, Mikroklima)
- Artenschutz (Lebensraum für Vögel und Insekten, etc.)
- Retentionsfläche zum Erhalt der Grundwasserneubildung
- im Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt aus 2021 spielt die Grünfläche für Finow eine wichtige Rolle als Naturoase

Contra öffentliche Grünfläche:

- Innenentwicklungsfläche für Nachverdichtung
- gute Infrastruktur in erreichbarer Nähe
- große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- keine optimale Anbindung der öffentlichen Grünfläche über das Bebauungsplangebiet hinaus

Weitere abwägungsrelevante Belange

- das Interesse der Käufer und Verkäufer am Vollzug des Kaufvertrages
- Beseitigung eines Spielplatzdefizites
- Schutz des Trinkwassers (Lage im Trinkwasserschutzgebiet)
- Eingriff in die Grundrechte, insbesondere die Vertragsfreiheit, die Berufsfreiheit und das Eigentumsgrundrecht (Art. 2 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1, Art. 14 GG)
- das wirtschaftliche und erhöhte wirtschaftliche Interesse (bei Kaufpreiserhöhung) der Vertragsparteien
- die Freiheit der Verkäufer, sich ihre Käuferin aussuchen zu können und nicht zum Vertragsschluss mit einer anderen Person gezwungen zu werden
- dient der Artenvielfalt in Flora und Fauna
- dient der Schaffung von Wohnraum

Wie könnte es weiter gehen?

Bei Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechtes:

- Negativattest erstellen an Notar (Vorkaufsverzicht mitteilen)
- Antrag auf Einleitung eines FNP- und Bebauungsplanänderungsverfahrens durch den Erwerber und Vorlage eines Entwicklungskonzeptes abwarten
- Prüfung, Diskussion und Entscheidung der StvV über den eingereichten Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für FNP und Bebauungsplan

Beachte: kein Rechtsanspruch des Erwerbers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens!

Wie könnte es weiter gehen?

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes:

- Nach Beschlussfassung der Stvv ist der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB zu erlassen.
Der Ausübungsbescheid ist bis spätestens 10.08.2022 an den Käufer sowie Verkäufer zu senden.
- ggf. kommt es zu einem Widerspruchs bzw. Klageverfahren
- Antrag auf Eintragung einer Auflassung für die Stadt Eberswalde beim Grundbuchamt

Anhörung der Vertragsparteien

- Durchführung einer Videokonferenz als Anhörung im Verfahren am 14.07.2022

Ergebnis: Teilnahme der Käuferseite an der Sonder-Stv

Erlaubnis zur Bekanntgabe des Konzeptes erteilt (s. Folie 5)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!